

Mayor's Office of Housing and Community Development
City and County of San Francisco



London N. Breed
Mayor

Kate Hartley
Director

May 28, 2019

Subject: Plans for conversion of Fillmore Center from below market rate to market rate

Dear Fillmore Center Household,

In 1986, when the Fillmore Center was first built, the building owner participated in an affordable housing program that restricted the apartments as below market rate until December 1, 2017. I am writing to let you know that the owner of your building has now fulfilled their requirement to provide below market rate units. This means that your rent could increase to market rate.

The Mayor's Office of Housing and Community Development (MOHCD) has been working with the Fillmore Center owners to avoid the hardship of immediate rent increases in your building. The building owners have agreed that while you will receive rent increases every year as you have in the past and consistent with the City of San Francisco's Procedures Manual for Inclusionary Affordable Housing, **your rent will not increase to market rate until January 1, 2025.**

The building owners have also agreed to avoid displacing the most vulnerable residents at the Fillmore Center. Tenants with leases at the Fillmore Center who are 62 years and older, as of December 1, 2017 (the date that the affordable housing program obligation terminated) (the "Termination Date"), will not receive a market rate rent increase at all. These tenants will receive a non-transferrable lifetime lease at the Fillmore Center at their below market rate rent, with only annual increases as allowed under the City of San Francisco's Procedures Manual for Inclusionary Affordable Housing. This same courtesy will be offered to tenants who document a permanent disability which existed as of the Termination Date.

You should receive a letter from your building owner in the next few days confirming the conversion to market rate along with an invitation to meet with a building staff member at the resident office. The building owner set up this office to provide an onsite space for residents to obtain more information and discuss the details of this process.

In addition, in the coming weeks, your District 5 Supervisor Vallie Brown will be inviting all affected Fillmore Center households to join a community meeting with MOHCD to address any and all questions, and to share legislation she's already introduced to assist residents who do not qualify for lifetime leases.

We know that something like this can seem overwhelming and we want you to know that we will provide you with as much assistance as possible to make a smooth transition. We strongly encourage you to reach out to San Francisco Housing Development Corporation (SFHDC) or another HUD certified housing counseling agency. SFHDC has an office in the Western Addition and can provide you with an impartial look at your rights and responsibilities within the BMR program. SFHDC can be reached at (415) 822-1022.

Sincerely,

A handwritten signature in blue ink that reads "Maria Benjamin".

Maria Benjamin
Deputy Director, MOHCD
Homeownership and Below Market Rate Programs

1986年，在菲爾莫爾中心 (Fillmore Center) 最初建成時，業主參與了一項可負擔房屋計劃，將單位租金限制在低於市場租金，有效期至2017年12月1日。您所在建築物的業主現已滿足其提供低於市場租金的要求。這代表您的租金可能會增加到市場租金。市長住房和社區發展辦公室 (Mayor's Office of Housing and Community Development, MOHCD) 一直與菲爾莫爾中心的業主合作，以避免即時增加租金所帶來的困難。業主同意像過去一樣每年根據《舊金山市郡可負擔房屋計劃程序手冊》增加租金，**您的租金在2025年1月1日之前不會增加到市場租金**。業主也同意不會對菲爾莫爾中心最弱勢的租戶進行迫遷。截止2017年12月1日(可負擔房屋計劃義務終止的日期) ("終止日期")，租戶在終止日期時年滿62歲及以下的租戶，將不用承受市場租金增長。這些租戶將以低於市場的租金獲得菲爾莫爾中心不可轉讓的終身租約，其租金增幅為《舊金山市郡可負擔房屋計劃程序手冊》所批准的年度增長。租戶在終止日期時已記錄為永久性殘疾的租戶，將獲得同樣的待遇。在未來幾天內，您的業主將向您發送一封確認轉換至市場價格的信函，並邀請您與居民辦公室的物業職員會面。業主設立這個辦公室，為居民提供即場協助，以獲取更多資訊並討論這一過程的細節。此外，在未來幾週內，您的第5區市參事 Vallie Brown 將邀請所有受影響的Fillmore Center家庭參加與MOHCD的社區會議，以解決任何和所有問題，並分享她已經介紹的立法，以協助不符合終身租約資格的居民。我們明白面對這樣的事情可能會無所適從，但我們希望您知道我們將盡可能幫助您平穩過渡。我們強烈建議您與舊金山房屋發展公司 (San Francisco Housing Development Corporation, SFHDC) 或其他HUD認證的房屋顧問機構聯絡。 SFHDC在西增區 (Western Addition) 設有辦事處，可以讓您公正地了解您在可負擔房屋計劃 (BMR) 中的權利和責任。您可致電 (415) 822-1022 與SFHDC聯絡。

En 1986, cuando se construyó Fillmore Center, el propietario del edificio participaba de un programa de vivienda económica que mantenía los apartamentos a una tasa inferior a la de mercado hasta el 1 de diciembre de 2017. El propietario de su edificio ya ha cumplido el requisito de ofrecer unidades a una tasa inferior a la de mercado. Esto significa que su renta podría aumentar a la tasa de mercado. La Oficina del Alcalde de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (Mayor's Office of Housing and Community Development, MOHCD) ha estado trabajando con los propietarios de Fillmore Center para evitar las dificultades de los aumentos inmediatos de la renta. Los propietarios del edificio han acordado que, que mientras recibe beneficios de alquiler cada año como lo ha hecho en el pasado y es consistente con el Manual de Procedimientos para Viviendas Económicas

Incluyentes de la Ciudad de San Francisco, **su renta no aumentará a la tasa de mercado hasta el 1 de enero de 2025**. Los propietarios del edificio también acordaron evitar desplazamiento a los residentes más vulnerables de Fillmore Center. Los inquilinos con contratos de arrendamiento que tenían 62 años o más al 1 de diciembre de 2017 (la fecha en la que finalizó la obligación del programa de vivienda económica) (la “fecha de finalización”), no tendrán un aumento del alquiler a la tasa de mercado. Estos inquilinos recibirán un contrato vitalicio intransferible en Fillmore Center con el alquiler a una tasa inferior a la de mercado, únicamente con aumentos anuales de acuerdo con el Manual de Procedimientos para Viviendas Económicas Incluyentes de la Ciudad de San Francisco. Se ofrecerá la misma cortesía a a los inquilinos que den pruebas de que tenían una discapacidad permanente antes de la fecha de finalización. Usted debe recibir un carta del propietario de su edificio en los próximos pocos días que se confirmará la conversión a la tasa de mercado junto con una invitación para que participe de una encontrarse con un miembro del personal del edificio en la oficina de residentes. Además, en las próximas semanas, su Supervisora del Distrito 5, Vallie Brown, invitará a todas las familias afectadas del Centro Fillmore a una reunión comunitaria con el MOHCD para discutir sus preguntas y compartir la legislación que ya presentó para ayudar a los residentes que no califican para arrendamientos de por vida. El propietario del edificio estableció esta oficina como un lugar para que los residentes puedan obtener más información y hablar sobre los detalles de este proceso. Reconocemos que algo como esto puede parecer abrumador y queremos que sepa que lo ayudaremos lo más como sea posible para lograr una transición sin complicaciones. Le recomendamos encarecidamente que se comunique con la Corporación de Desarrollo de Vivienda de San Francisco (SFHDC) o con otro organismo de asesoramiento de vivienda certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). La SFHDC tiene una oficina en Western Addition y puede ofrecerle una opinión imparcial sobre sus derechos y responsabilidades dentro del programa BMR (vivienda por debajo de la tasa de mercado). Puede comunicarse con la SFHDC llamando al (415) 822-1022.

В 1986 г., когда был построен Fillmore Center, владелец здания принял участие в программе доступного жилья, которая ограничила тарифы на квартиры, установив их ниже рыночного уровня до 1 декабря 2017 г. На сегодняшний день, владелец здания уже выполнил эти обязательства, предоставляя жилье по ценам ниже рыночных. Это означает, что ваша арендная плата может возрасти до рыночных тарифов. Городской комитет по Жилищному Строительству и Общественному Развитию (Mayor’s Office of Housing and Community Development, MOHCD) вели переговоры с владельцами Fillmore Center об исключении возможности внезапного повышения арендной платы, которое могло бы вызвать трудности у арендаторов. Владельцы здания согласились с тем, что, несмотря на то, что ваша арендная плата будет ежегодно повышаться, как это было до сих пор и в соответствии с условиями Методического руководства по обеспечению доступным жильем в городе Сан-Франциско, **ваша арендная плата не возрастет до рыночного уровня до 1 января 2025 г.** Кроме того, владельцы здания дали согласие на то, чтобы избежать выселения жильцов Fillmore Center находящихся в наиболее уязвимом положении. Для съемщиков, возраст которых на 1 декабря 2017 г (дата прекращения обязательств по программе доступного жилья, «Дата Окончания») составлял 62 года и старше, арендная плата до рыночного уровня вообще не будет повышена. Такие съемщики получают возможность пожизненной аренды жилья в Fillmore Center без права передачи этой аренды; при этом арендная плата для них будет сохраняться на уровне ниже рыночного только с ежегодным повышением арендной платы в рамках допустимых Методическим руководством по обеспечению доступным жильем в городе Сан-Франциско. Такая же льгота будет предложена съемщикам, у которых на Дату Окончания имелись документы о наличии постоянной нетрудоспособности. В ближайшее время владелец вашего здания пришлет вам письмо, содержащее подтверждение перехода на рыночные тарифы и приглашение встретиться с представителем персонала по управлению зданием в приемной для жильцов. Владелец здания организовал приемную для жильцов дома по их месту жительства, чтобы они непосредственно на месте могли получить подробную информацию и обсудить детали. Кроме того, в ближайшие недели ваш руководитель округа 5 «Валли Браун (Vallie Brown)» пригласит жильцов Fillmore Center на общественное собрание с MOHCD, чтобы обсудить все волнующие вопросы и рассказать, какое законодательство она уже представила, чтобы оказать помощь жильцам, которым не будет предоставлена льгота пожизненной аренды жилья.

Мы понимаем, что подобные новости не легко воспринять, и хотим, чтобы вы знали, что мы готовы предоставить вам любую возможную помощь, чтобы этот переход прошел для вас гладко. Мы настоятельно рекомендуем вам обратиться в Корпорацию Жилищного Строительства Сан-Франциско (San Francisco Housing Development Corporation, SFHDC) или в другое официальное агентство по жилищным вопросам сертифицированное HUD. Корпорация SFHDC имеет офис в районе Western Addition и предоставляет объективную информацию о ваших правах и обязанностях в рамках программы BMR. Позвонить в SFHDC можно по телефону (415) 822-1022.